

FERNANDAZ HOLDING SDN. BHD. & YANG LAIN

lwn.

SHARANI HOLDINGS (M) SDN. BHD. & YANG LAIN

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUALA LUMPUR

ABDUL RAZAK H

[GUAMAN SIVIL NO. 86-22-298-87]

11 DISEMBER 1990

KONTRAK: *Perjanjian jual beli kondominium - Bangunan tidak disiapkan dalam masa 24 bulan - Kegagalan menjalankan kerja - Makna “pemaju” - Perjanjian terbatal - Tidak dapat diteruskan - Sama ada perbezaan antara pembahagian tanah dengan pembahagian bangunan - Akta Pemaju Perumahan 1966, s. 3 - Kaedah-kaedah Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1970 - Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1982, Peraturan 12(1).*

Pihak plaintif, 51 orang kesemuanya, telah membeli rumah bernama Regency Condominium; pihak defendan 1, D1 adalah pemajunya dan pihak defendan 2, D2, adalah tuan punya tanah yang dimajukan. Oleh sebab bangunan-bangunan itu tidak disiapkan di dalam masa yang ditetapkan, plaintif telah mengambil tindakan untuk membatalkan perjanjian tersebut dan memohon kepada mahkamah untuk mengesahkan bahawa perjanjian tersebut telah dibatalkan, bahawa pihak plaintif berhak dikenakan lien terhadap tanah berbabat dan bahawa wang-wang yang dibayar dikembalikan. Seterusnya, pihak plaintif memohon supaya penghakiman dijatuhkan terhadap D1 dan D2 dibawah Aturan 81 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980.

Diputuskan:

[1] Peraturan 12(1) Peraturan-peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1982 melibatkan penjualan rumah-rumah yang telah dibahagi-bahagikan kerana tidak ada perbezaan di antara pembahagian tanah dengan pembahagian bangunan kerana kedua-duanya tidak boleh dipisahkan; satu bahagian itu tidak boleh wujud dengan sendirinya. Peraturan tersebut tidak menyebut bahawa ia melibatkan pembahagian pembangunan, semacam mana ternyata disebut di dalam Kaedah-kaedah Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1970.

[2] Dalam kes ini, perjanjian jual beli tidak dapat diteruskan kerana D2 telah membatalkan perjanjiannya dengan D1 kerana kegagalan menjalankan kerja-kerjanya. Seterusnya, perjanjian plaintif dengan D1 dan D2 juga telah terbatal.

[3] D2 bukanlah seorang pemaju mengikut ertikata “pemaju” dalam s. 3 Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 kerana pihak “pemaju” bermakna pihak yang membuat bayaran-bayaran bagi membiayai projek berkenaan. Disini, tidak ada bukti bahawa D2 telah membuat bayaran; sebaliknya, D1 telah gagal mendapatkan penjamin bagi D2 membuat pinjaman kepada D1. Oleh itu, D2 tidaklah boleh dikatakan telah melanggar perjanjian yang terbabit.

[Tuntutan terhadap D2 ditolak dengan bayaran kos; tuntutan terhadap D1 dikekalkan dengan bayaran kos.]

Perundangan yang dirujuk:

Rules of the High Court 1980, O. 15 r. 1, O. 15 r. 4(1), O. 15 r. 7(1), O. 81

Bagi pihak plaintif - T/n. Chan, Moosdeen & Partners

Bagi pihak defendan 1 - T/n. Shook Lin & Bok

Bagi pihak defendan 2 - T/n. Zainal Abidin & Co.

PENGHAKIMAN

Abdul Razak H:

Permohonan oleh pihak plaintif di dalam kamar ialah supaya penghakiman dijatuhkan terhadap pihak defendan 1 and 2 di bawah Aturan 81 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980. Pihak plaintif, 51 orang kesemuanya, adalah pembeli-pembeli rumah bernama Regency Condominium. Pihak defendan 1 adalah pihak pemajunya dan defendan 2 tuan punya tanah yang dimajukan. Suatu perjanjian melibatkan ketiga-tiga pihak ini telah diadakan bersabit dengan hal ini. Apa yang telah berlaku ialah, bangunan-bangunan itu tidak disiapkan di dalam masa yang ditetapkan. Plaintif telah mengambil tindakan, oleh itu, membatalkan perjanjian tersebut. Berikutan dari itu ia telah mengambil guaman sivil terhadap defendan 1 dan 2 memohon supaya Mahkamah mengesahkan (declare) bahawa perjanjian tersebut telah dibatalkan. Bahawa, pihak plaintif berhak dikenakan lien terhadap tanah terbabit dan bahawa wang-wang yang dibayar dikembalikan.

Permohonan di bawah A. 81 itu khususnya meminta supaya perjanjian tersebut dibatalkan, atau Mahkamah mengarahkan tindakan-tindakan diambil terhadap pleading di dalam guaman sivil itu. Alasan permohonan ini ialah kerana pihak defendan tidak mempunyai apa-apa pembelaan terhadapnya.

Pada pendapat saya memadailah saya memutuskan atas dua perkara sahaja untuk menentukan kedudukan permohonan ini:

Pertama. Pihak plaintif berkata defendan telah gagal mematuhi Peraturan 12 Peraturan-peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1982, yang menghendaki bahawa perjanjian di bawah peraturan itu mematuhi borang terkandung di dalamnya. Di situ ada disebut kerja-kerja hendaklah disiapkan oleh pihak pemaju di dalam masa 24 bulan. Plaintif mendakwa defendan telah tidak mematuhi peraturan itu kerana telah melanjutkan masa itu kepada 48 bulan.

Peraturan 12(1) itu berkata “Segala kontrak menjual dan membeli housing accomodation”, berserta dengan tanah yang telah dipecahkan, yang tercantum (appurtenant) dengannya itu, hendaklah mengikut bentuk yang terkandung di dalam Jadual E. Perenggan (2) berkata kontrak itu tidak boleh dipinda melainkan atas sebab sesuatu kesusahan (hardship) atau keperluan (necessity) dan setelah mendapat persetujuan bertulis dari pihak penguasa.

Pihak defendan berkata peraturan itu tidak berkenaan kerana ia tidak melibatkan perjanjian antara defendan dan plaintif oleh kerana peraturan itu melibatkan pembahagian tanah sahaja bukan bangunan, yang mana, katanya adalah kedudukannya di sini. Dia tidak mempertikaikan bahawa perkataan “condominium” dan “apartment” itu tidak berbeza. Dan “apartment” adalah termasuk di dalam ertikata “housing accomodation”. Tetapi, pada hakikatnya manakah bezanya antara pembahagian tanah dengan pembahagian bangunan kerana kedua-duanya tidak boleh dipisahkan, satu bahagian itu tidak boleh wujud dengan sendirinya. Juga, harus dilihat, peraturan itu tidak menyebut ia melibatkan pembahagian bangunan, semacam mana ternyata disebut di dalam Kaedah-kaedah Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1970. Ini bermakna peraturan itu melibatkan penjualan rumah-rumah yang telah dibahagi-bahagikan (sub-divided). Bagaimanapun pindaan-pindaan yang sesuai perlulah dibuat ke atas borang kontrak yang berkenaan. Maka dari apa yang saya katakan, nyatalah bahawa kerja-kerja pembangunan yang dibuat di dalam masa 48 bulan itu tidak sah kerana ia bercanggah dengan Jadual E, yang menghadkannya kepada 24 bulan sahaja. Bangunan itu telah tidak disiapkan bahkan belum disiapkan sungguhpun sudah 24 bulan masanya berlanjutan. Walaupun begitu ini tidak

bermakna kontrak itu tidak sah (void). Cuma tidak sah jika pihak plaintif mahu berbuat demikian (voidable) dan masih mahu kontrak itu diteruskan. Tetapi ia tidak dapat diteruskan di sini, kerana defendan 2 telah membatalkan perjanjiannya dengan defendan 1 kerana gagal menjalankan kerja-kerjanya. Dengan keadaan itu, dengan sendirinya perjanjian plaintif dengan defendan 1 dan 2 itu juga telah terbatal (rescinded).

a

Pihak defendan menentang permohonan plaintif atas beberapa sebab yang akan dijelaskan.

b

Katanya, pihak plaintif telah disalah masukkan ke dalam kes ini (wrongly joined) kerana setengah dari mereka mempunyai tuntutan yang berlainan dari yang lain. Pihak defendan 1 mempunyai pembelaan dan tuntutan balas yang berlainan terhadap tuntutan-tuntutan plaintif yang berlainan itu. Juga, dua dari plaintif itu telah meninggal dunia.

Kaedah 15(1) Mahkamah berkata bahawa sesuatu kausa tindakan (cause of action) itu tidak boleh dipatahkan atas sebab sesuatu pihak itu telah termasuk atau tidak dimasukkan ke dalam tindakan Mahkamah. Kaedah 15(4)(1) khususnya berkata:

c

Dua atau lebih dari dua pihak boleh disatukan sebagai plaintif atau defendan dengan kebenaran mahkamah dan boleh juga disatukan:

(a) Jika tindakan yang berasingan diambil oleh atau terhadap mana-mana pihak (yang mana yang berkenaan), satu soalan fakta atau undang-undang berbangkit di dalam kesemua tindakan-tindakan itu; **dan**

d

(b) Segala relief yang dipohon di dalam tindakan itu bersabit atau berbangkit dari transaksi yang sama.

Pihak plaintif berkata ada soalan undang-undang yang sama berbangkit kerana kesemua tuntutan tiap-tiap plaintif itu melibatkan soalan sama ada kontrak antara plaintif-plaintif itu dengan defendan sah atau tidak. Dari itu, soal sama ada pembelaan dan tuntutan balas defendan itu berlainan tidak berbangkit lagi, kerana, kalau perjanjian itu tidak sah, apakah yang hendak di bela dan dituntut balas lagi.

e

Dakwaan bahawa ada pihak plaintif yang sudah meninggal tidak boleh menyekat tuntutan ini kerana Aturan 15(7)(1) berkata:

f

Jika sesuatu pihak itu mati atau menjadi muflis tetapi kausa tindakan itu masih wujud, tindakan itu tidak termansuh (abate) atas sebab kematian atau kemuflian itu.

Bagaimanapun, apabila keputusan Mahkamah telah dicapai, tindakan selanjutnya tidak boleh diambil sebelum suatu wakil dilantik mewakili plaintif yang sudah meninggal.

g

Satu perkara harus dilihat di sini. Sungguhpun defendan 1 telah membuat sikap bantahan, tetapi dia tidak membuat apa-apa pembelaan. Bagaimanakah hujah-hujah Peguamnya boleh memberi apa-apa makna lagi di sini, sungguhpun saya tidak faham apa sebab pihak plaintif tidak memohon Mahkamah menjatuhkan penghakiman terhadapnya.

Saya berpendapat bagaimanapun pihak defendan 2 tidak boleh dipersalahkan di sini kerana ia bukan seorang pemaju di dalam ertikata s. 3 Akta yang berkenaan. Sebelum seseorang itu boleh disifatkan sebagai pemaju, hendaklah dibuktikan ia telah bertindak sebagai pemaju. Pihak “pemaju” di dalam ertikata seksyen itu termasuk maknanya pihak yang membuat bayaran-bayaran bagi membiayai projek berkenaan. Defendan 2 dikatakan telah bertindak sebagai pemaju kerana membuat bayaran bagi projek tersebut. Tetapi, manakah buktinya pembayaran itu telah dibuat, bahkan, bukti adalah sebaliknya, kerana, defendan 1

h

i

a telah gagal mendapatkan penjamin bagi defendan 2 membuat pinjaman kepada defendan 1. Defendan 2 tidaklah boleh dikatakan telah melanggar perjanjian yang terbabit. Oleh itu, saya memutuskan bahawa keputusan saya terhadap defendan 2 itu dipinda dan tuntutan terhadapnya itu ditolak dengan bayaran kos. Keputusan saya terhadap defendan 1 adalah dikekalkan dengan bayaran kos.

b Also found at [1991] 3 CLJ 1733

c

d

e

f

g

h

i